SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener

Date de diffusion : Printemps 2007

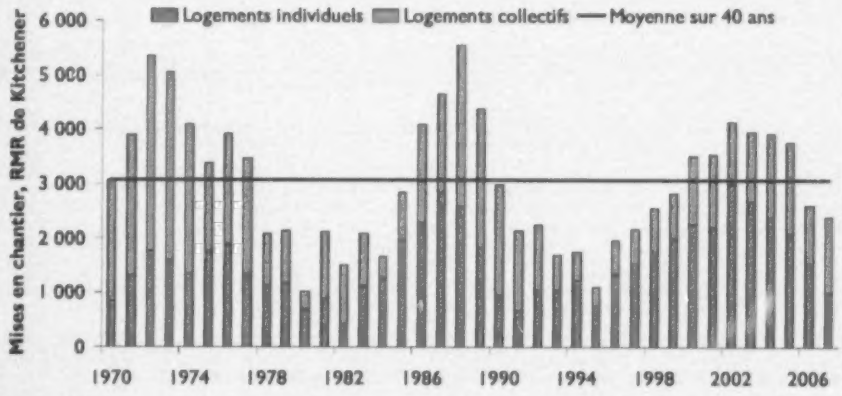
Marché du neuf

L'activité se déplace vers le segment des logements collectifs

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Kitchener, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle a touché en 2006 son plus bas niveau depuis 1999. L'augmentation du prix des habitations neuves, conjuguée au ralentissement de la croissance de l'emploi et au choix accru sur le marché de la revente, fera régresser la demande à nouveau sur le marché du neuf, en 2007. Par conséquent, le nombre de mises en chantier d'habitations devrait diminuer de 8 % par rapport à 2006 et s'établir à 2 400. L'activité se déplacera vers le segment des logements collectifs, qui englobe les jumelés, les maisons en rangée et les appartements.

Figure 1

Le nombre de mises en chantier sera sous la tendance



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
L'activité se déplace vers le segment des logements collectifs

2 **Marché de la revente**
Les reventes demeureront nombreuses en 2007

3 **Tendances économiques**
Ralentissement de la croissance de l'emploi
Les taux hypothécaires demeureront peu élevés
Forte croissance démographique

5 **Résume des prévisons**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier atteindront leur niveau le plus faible en 12 ans. Leur nombre va chuter de 35 % en regard de 2006, pour s'établir à 1 000. Cette baisse tiendra à l'augmentation du prix des habitations et à la diminution du nombre de terrains résidentiels viabilisés.

Examinons d'abord l'incidence des prix. Parce que les coûts de construction se sont accrus et que les acheteurs veulent des habitations dotées d'une finition et de caractéristiques plus modernes et plus coûteuses, le prix moyen des maisons individuelles neuves dans la RMR de Kitchener a grimpé de plus de 20 % au cours des deux dernières années. Les prix des maisons individuelles ont augmenté plus vite que les revenus, ce qui a nui à l'abordabilité et refroidi la demande dans ce segment du marché. Comme on prévoit que les prix vont croître à un rythme supérieur au taux d'inflation global en 2007, l'abordabilité continuera de poser problème à de nombreux acheteurs éventuels. La hausse des charges de remboursement hypothécaire incitera les acheteurs à opter pour le marché de la revente et pour des types de logements neufs plus abordables, surtout les maisons en rangée et les appartements.

L'amenuisement de l'offre de terrains viabilisés pour la construction résidentielle est l'autre facteur qui modérera les mises en chantier de maisons individuelles en 2007. Cambridge et Waterloo sont toutes les deux aux prises avec des problèmes temporaires à ce chapitre. À Cambridge, la durée de l'offre de lots non bâtis qui sont destinés aux maisons individuelles, qui sont enregistrés et dont les plans provisoires sont approuvés est tombée à un peu plus d'un an, selon le rythme moyen des mises en chantier des cinq dernières années.

Une augmentation importante de la construction d'appartements locatifs et d'appartements pour propriétaire-occupant fera bondir le nombre de mises en chantier de logements collectifs cette année. En effet, 1 400 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) seront commencés en 2007, soit 32 % de plus que l'an dernier. Les acheteurs seront nombreux à choisir des types d'habitations plus abordables que les maisons individuelles. En outre, l'incitation à l'intensification de la densification urbaine, découlant de la loi de l'Ontario sur les zones de croissance et du plan officiel de la région de Waterloo, favorisera la construction de maisons en rangée et d'appartements.

Marché de la revente

Les reventes demeureront nombreuses en 2007

Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo restera animé en 2007. Les ventes conclues par l'entremise de la chambre immobilière de Kitchener-Waterloo se stabiliseront à un niveau très élevé : leur nombre s'établira à 6 100, accusant une légère baisse de 0,2 % par rapport à l'an dernier (6 115). La demande sur le marché de la revente sera soutenue par les conditions d'emprunt favorables, l'immigration et les prix avantageux des logements existants par rapport à ceux des habitations neuves.

Les nouvelles inscriptions ne cessent d'augmenter depuis l'an 2000. Des propriétaires continueront de mettre leur logement en vente, car le marché de l'habitation est vigoureux; au cours des cinq dernières années, le prix des logements a grimpé de plus de 40 %.

Figure 2

La conjoncture du marché de la revente deviendra équilibrée en 2007

Sources : SCHL, ACI

Figure 3

Le nombre de nouvelles inscriptions, qui permet de mesurer l'offre, demeurera élevé : un total de 10 500 habitations seront mis en vente en 2007, soit 6 % de plus qu'en 2006. Ce choix accru aidera les acheteurs éventuels à trouver ce qu'ils désirent.

La conjoncture du marché est mesurée d'après le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI)[1]. Ce dernier suit une tendance à la baisse depuis qu'il a culminé, en 2002. Étant donné que l'offre ne dépassera que légèrement la demande en 2007, on prévoit que le RVNI de Kitchener-Waterloo demeurera relativement stable et que le marché continuera d'avantager les vendeurs.

Sous l'effet de la détente du marché, la croissance des prix va ralentir, mais elle continuera de surpasser le taux d'inflation global. Cette année, le prix moyen des logements existants devrait augmenter de 3,6 % par rapport à 2006 et se situer à 247 000 $.

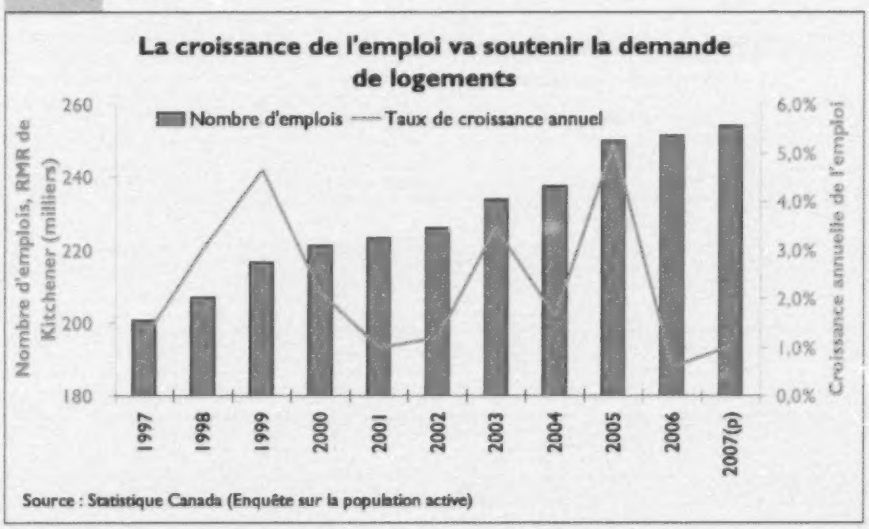
Tendances économiques

Ralentissement de la croissance de l'emploi

L'emploi est un des principaux facteurs qui alimentent la demande d'habitations. Bien que son taux de croissance ait diminué, l'emploi reste élevé à Kitchener. Après avoir dépassé 5,3 % en 2005, le rythme de progression de l'emploi ne s'est chiffré qu'à 0,6 % en 2006. Il devrait se situer à 1 % en 2007.

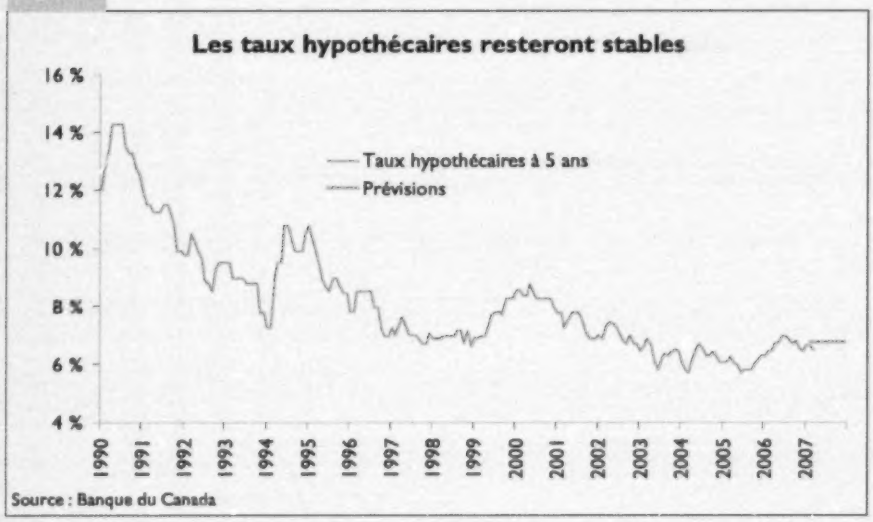
Dans le secteur des services, l'emploi continue de croître. Par contre, le secteur de la production de biens a été durement touché par la baisse des exportations. L'affaiblissement de la croissance économique aux États-Unis et la vigueur du dollar canadien ont nui aux ventes à l'exportation. La fermeture de plusieurs usines a entraîné des pertes d'emplois dans le secteur de la fabrication. Le secteur de la construction a quant à lui subi des pertes d'emplois se chiffrant à plus de 5 000 en 2006. En revanche, les gains réalisés dans les soins de santé ont fait croître le nombre d'emplois de plus de 6 000 dans le secteur des services l'an dernier.

Figure 4



[1] Lors que le RVNI se situe entre 50 et 60 % à Kitchener-Waterloo, on estime que le marché est équilibré. Les prix ont alors tendance à augmenter dans une proportion semblable au taux d'inflation.

Figure 5



Source : Banque du Canada

L'emploi à temps plein – le plus déterminant pour la demande de logements – s'est replié durant la dernière année. Entre mars 2006 et mars 2007, plus de 4 000 emplois à temps plein ont disparu dans la région. La stagnation de la croissance de l'emploi dans le groupe des 25 à 44 ans, où l'on trouve beaucoup d'acheteurs d'habitation, a également nui à la demande de logements.

Les taux hypothécaires demeureront peu élevés

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et du rythme modéré de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada en 2007 et 2008.

Pendant les douze prochains mois, les taux hypothécaires à court terme vont eux aussi fléchir, de concert avec le taux préférentiel, alors que ceux à long terme augmenteront quelque peu, parallèlement au rendement des obligations. En 2007 et 2008, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,75-6,75 %, 6,00-7,00 % et 6,25-7,25 %.

Forte croissance démographique

Selon les données du recensement publiées récemment par Statistique Canada, la croissance démographique dans la RMR de Kitchener est une des plus élevées en Ontario. Entre 2001 et 2006, Kitchener a vu sa population s'accroître de 8,9 %, pour atteindre 451 235 en juin 2006; par comparaison, la croissance démographique en Ontario s'est chiffrée à 6,6 %. L'immigration a été le moteur de cette expansion.

Les données intercensitaires indiquent que le taux de croissance démographique a ralenti ces dernières années. La migration internationale et infraprovinciale sera déterminante pour l'expansion de la population de Kitchener. On prévoit que le bilan migratoire se chiffrera à 3 000 personnes en 2007.

Resumé des prévions RMR de Kitchener Printemps 2007							
	2004	2005	2006	2007p	Var. en %	2008p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	5 931	6 147	6 115	6 100	-0,2	6 000	-1,6
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	8 601	9 127	9 896	10 500	6,1	11 000	4,8
Prix moyens S.I.A.® ($)	205 639	220 511	237 913	247 000	3,8	254 000	2,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	2 374	2 082	1 542	1 000	-35,1	1 100	10,0
Logements collectifs	1 538	1 681	1 057	1 400	32,5	1 400	0,0
Jumelés	194	116	210	150	-28,6	150	0,0
Maisons en rangée	669	918	545	500	-8,3	550	10,0
Appartements	675	647	302	750	148,3	700	-6,7
Tous types de logement confondus	3 912	3 763	2 599	2 400	-7,7	2 500	4,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	256 115	287 623	313 149	338 000	7,9	352 000	4,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	4,5	5,0	4,1	2,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,5	3,3	3,3	3,0	-0,3	2,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	765	811	824	840	2	857	2
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,80	5,80	6,30	6,40	0,10	6,29	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,05	6,30	6,45	6,63	0,18	6,80	0,17
Nombre annuel d'emplois	237 300	249 900	251 400	254 000	1,0	258 000	1,6
Croissance de l'emploi (%)	1,5	5,3	0,6	1,0	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	5,1	5,7	5,2	5,2	-	5,1	-
Migration nette	4 699	3 556	3 372	3 000	-11,0	3 000	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Viennent de paraître!

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions) Visionner
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord* Visionner

À venir sous peu!

- Enquête sur les logements locatifs – printemps 2007
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces) Visionner
  - *Statistiques sur le marché locatif* Visionner
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements* Visionner
- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM : Visionner

- Abbotsford
- Barrie
- Kingston
- Guelph
- Peterborough
- Brantford

Vous voulez en savoir plus?

Tout au long de 2007, la SCHL continuera d'améliorer ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64325_2007_B01